NPO かわさきマンション管理ネットワーク広報誌　Jan/2005

THE 川管ネット NEWS

Vol.12

今号の内容

1P 川管ネットが市公社の相談事業受託へ
3P 地震保険ってこういう商品です
6P ペイオフ凍結解除に備えて

年頭のあいさつ

5年目を迎え、心新たに

会長　緒賀　博

新年おめでとうございます。皆様のご協力により五年目を迎えた川管ネットです。昨年はNPO法人の初年度と言うこともあり体制作りに大忙しの一年でした。また十一月からは㈶川崎市まちづくり公社のマンション管理相談を受託し、広く一般市民のマンション相談にも協力することとなりました。皆様方も気軽にこの制度をご利用ください。

さて、皆様方は川管ネットのホームページをご存知でしょうか、県内各地のセミナー情報やネットニュース等を掲載するほか県内ネットワークや行政ともリンクしていますので、マンション問題の情報収集等にご利用いただければと思います。

また、昨年度から実施している市民館等を利用した現地相談会には気軽にご出席いただき会員同士の情報交換の場としても是非ご利用ください。尚、今年はペイオフ対策が話題になりそうです。マンション管理は息の長い地道な頑張りが必要な活動です。さまざまな困難はありますが今年も心新たに、お互い協力しながらがんばってまいりましょう。

市公社から事業を受託

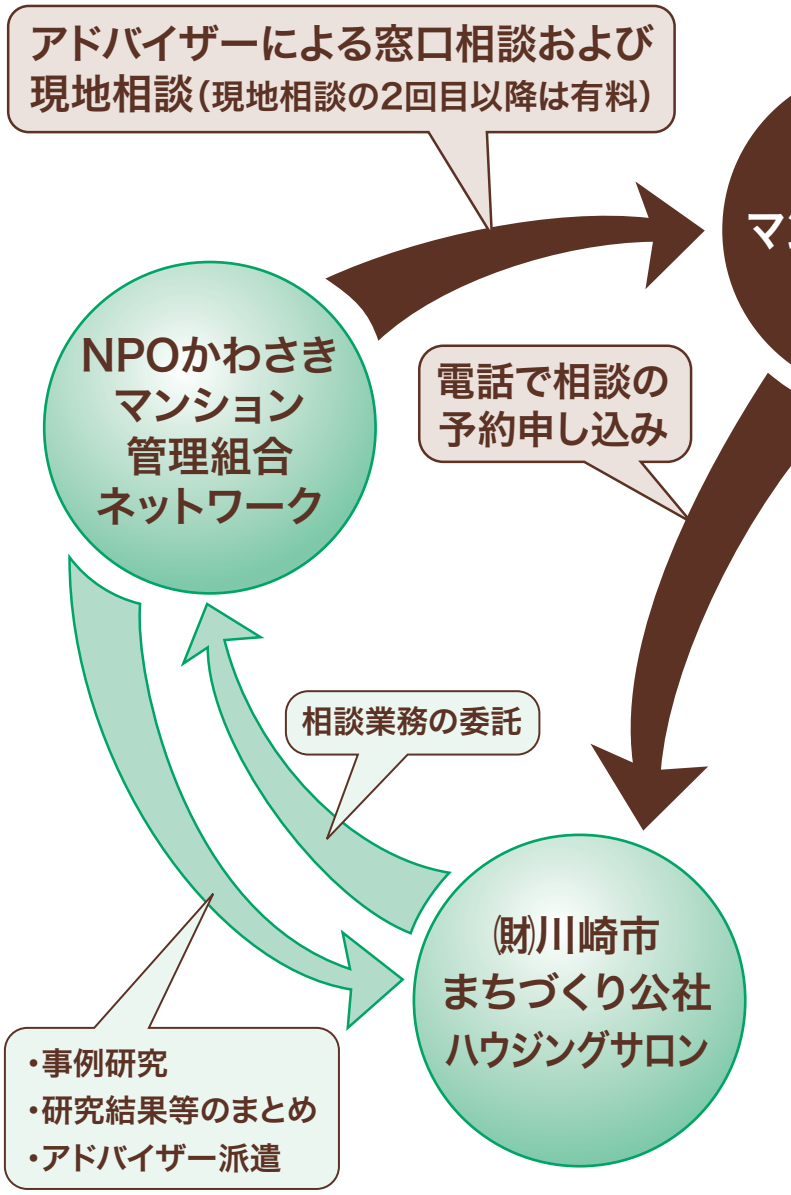
マンション一般が対象の相談業務開始

川管ネットは昨年十一月、㈶川崎市まちづくり公社とマンション管理相談事業について委託契約を結び、川崎市内のマンション一般が対象の無料相談業務を開始した。まちづくり公社が相談を受け付け、実務は川管ネットのアドバイザーが当たる。相談実績の報告を川管ネットが取りまとめ、公社を通して市の政策などにフィードバックする。

相談は、公社ハウジングサロンでの窓口相談、実際にマンションまで出張する現地相談の二つで、管理組合の運営、管理規約、修繕積立金と長期修繕計画、大規模修繕工事等に関する相談などを受け付ける。相談者は一級建築士、マンション管理士、横浜市のマンション・アドバイザーなどの資格者、およびマンション管理組合役員経験者など。相談は三時間以内で、料金は無料。ただし、現地相談の二回目以降は公社との契約から外れるため、別途費用がかかる。

※2Pに相談事業のフローチャート

相談事業 ＊フローチャート



相 談 日

予約制（電話予約・3時間以内）
①ハウジングサロン
毎週木曜日　午前10：00～午後4：00
②現地相談（2人体制）
原則月～金曜日（必要であれば土・日曜日も可）
午前9：00～午後4：00
※②の現地相談の必要かどうか判断する事前相談をハウジングサロンで行う。
月～金曜日　午前9：00～午後4：00

料　　金

無　料

相 談 内 容

管理組合の運営、管理規約、修繕積立金と長期修繕計画、大規模修繕工事等

アドバイザー

一級建築士、マンション管理士、横浜市のマンション・アドバイザーなどの資格者、マンション管理組合役員経験者など

連　絡　先

㈶川崎市まちづくり公社　住宅相談室
☎044－211－7851

※公社では業者の紹介、建物の詳細な調査診断・設計を行わない。また、業者と居住者あるいは居住者間の調整も行わない。

知っておくと便利な用語その3

マンション管理アドバイザー
一級建築士　鈴木義昭

耐久性・劣化に関する主な用語

「耐久性」
建築物全体またはその一部分の物理的な性能や機能を持続し、維持させるための性能

「耐用年数」
建築物全体またはその一部分の耐用限界までの年数。建築物等が機能を果たさなくなり、使用に耐えられなくなるまでの年数をいう（別に税法上の耐用年数もあり）

「耐用限界」
建築物全体またはその一部分の劣化や陳腐化が、一般的な修繕や一部交換を行っても許容できる範囲内に性能や機能が回復されない状態

「劣　化」
建築物全体またはその一部分の性能を低下させる要因、例えばコンクリートの中性化や塩化物の混入等の要因により、建築物の初期性能が低下すること

「陳腐化」
社会的および技術的諸事情の大幅な変化によって、建築物の持つ機能や性能の総体的な価値が低下すること

「コンクリートの中性化」
モルタルやコンクリートが大気中の炭酸ガスやその他の酸性ガス、塩分等の作用によってアルカリ性を失い、中性化する現象。中性化すると鉄筋の防錆効果がなくなり、↖

マンションと保険の話①

地震保険って、こういう商品です

NPOかながわマンション管理組合ネットワーク理事
吉田　博　さん

Q1 火災保険に加入していますが、地震で火災になった場合保険金は支払われますか？

A1 火災保険の特約として、地震保険をご契約していないと支払われません。地震保険は単独では契約できず、住居や家財の火災保険とセットでのみ加入できます。

地震保険は火災保険のご契約金額の30％～50％範囲の限度額をもうけ、最高で建物五千万円、家財一千万円の限度もあります。

例えば、火災保険のご契約金額が二千万円の場合、地震保険のご契約金額は50％で一千万円、30％で六百万円となります。

Q2 特約で地震保険に加入していて、万一地震で被害を受けた場合の保険金の支払いはどうなりますか？

A2 地震保険は、地震・噴火・津波を原因とする火災・損壊・埋没・流失による損害を補償します。支払額は、①全損のときが地震保険金額全額（時価限度）

②半損のときが地震保険金額の50％（時価の50％限度）

③一部損のときが地震保険金額の5％（時価の5％限度）となります。

「全損」「半損」「一部損」の認定は、「地震保険損害査定指針」に従い、それによって保険金が支払われます。

Q3 特約の地震保険の年間保険料はいくらぐらいですか？

A3 地震保険料は、どの会社も同じで、建物の所在地域と建物の構造で異なります。神奈川県の場合で、鉄筋コンクリートの団地マンションですと、ご契約金額は百万につき、建物・家財とも年間一、七五〇円、一千万円では一七、五〇〇円となります。木造の場合は、百万につき三、五五〇円です。

地震保険豆知識

地震保険は、民間損害保険会社の商品ですが、保険金の支払い責任は国と保険会社が分担しています。地震国・日本ではリスクが巨大なため、保険会社だけでは手に負えず、国と一体の仕組みが設けられています。一回の地震に対する保険金の支払いの限度額は四兆五千億円に設定され、支払い金額ごとに保険会社と負担割合が決まっています。このため、地震保険のご契約金額の限度が設けられているのです。これまでの支払い実績は、一九九五年阪神・淡路大震災の約七八三億円で、新潟中越地震の支払いは約一三八億円に上り、過去三番目となる見込みです。

↓劣化が進行する。中性化は外側面だけとは限らず、内側（室側）から進行することもある

―「アルカリ骨材反応」

アルカリと反応性がある骨材がセメントやその他のアルカリ分と長い間にわたって、反応すると、物性変化が起こり、コンクリートが膨張してひび割れを発生させることをいう。モルタルやコンクリートをボロボロにしてしまうこともある

―「鉄筋の腐食」

コンクリートの中性化やひび割れ、化学物質の侵食等で鉄筋が錆びる現象。コンクリートのひび割れから進入する雨水が鉄筋に到達して発錆させることもある。鉄筋の腐食が増進すると、引張力と付着力の低下が始まり、鉄筋コンクリートの機能が著しく損なわれる

―「エフロレッセンス（白華現象）」

コンクリートやモルタルに含まれる水に溶けやすい物質が表面に浸みだして、乾燥し、結晶化した白い物質が垂れ下がる現象。石材の場合は、石材中のアルカリ分がセメントや空気中の硫酸分と化合してできた硫酸ソーダで、目地等に現れる。コンクリートの場合は、セメント中の水酸化石灰が加水分解して水酸化カルシウムを発生させ、劣化を促進させる。この場合もコンクリートの亀裂やタイル張りの目地部分から白い物質が出る。バルコニー軒天部や開放廊下、階段の軒裏部、排水溝の漏水跡部によくみられる

かわさき名所案内

国登録有形文化財
二ヶ領用水久地円筒分水

二ヶ領用水とは、多摩川の水を取水し、水田を開発するため一六一一（慶長十六）年に完成した人工の用水路。久地円筒分水は、多摩川から送水されてくる水量が変わっても分水比が変わらないように分水する装置で、一九四一（昭和十六）年に造られた。一方向から送水されて吹き上げる水を放射状に均等にあふれさせ、水の流れが変わっても一定の比率で分水できる、当時の最先端技術が用いられたという。

《所在地》
◆高津区久地三四一

新会員紹介

《正会員》
日商岩井溝の口マンション管理組合
（高津区）……341戸

《個人賛助会員》
下川拓哉（幸　区）建築士
折笠幸男（横浜市）建築士

《団体賛助会員》
フジクス株式会社（川崎区）
雑排水管洗浄、給排水設備工事等

川管ネット会員現況報告

《会員数》　平成16年12月31日現在
団体正会員（管理組合数）……35（4924戸）
個人正会員……6
個人賛助会員……8
団体賛助会員……28
合　計……77

賛助企業探訪

島田電設工業株式会社	
本　社 所在地	川崎市川崎区大島 三丁目32番11号
電　話	044—211—2751㈹
創　立	昭和35年6月20日
資本金	2,000万円
代表者	島田精二
正社員	15人
売上高	14年度　2億6700万円 15年度　2億8000万円

《主な事業内容》
電灯・照明・空調・動力設備工事、自動火災報知器工事、TV共聴アンテナ・通信設備工事等

島田精二社長

昭和三十五年、家電の販売と電気工事からなる島田電気商会が創立。四十二年、電気工事部を分離独立させ、島田電設としてスタートを切った。

四十八年、自動車工場の設備投資に伴い、プレス機械の電気制御装置の取り付けを受注。この仕事で取引先に信頼を得たのが「大きな契機になった」と島田社長。以来、住宅やオフィスビル、工場、公共施設など、幅広い分野で設備工事の提供を続けている。

現在、マンションでは大規模修繕の際の電気設備工事を主に担当。エントランスの照明、外の共用灯で安らぎの空間や環境作りを演出する他、防犯のためのセキュリティーインターホン、監視カメラ、防災機器、CS・BS等の受信設備、光ケーブル等の通信設備など、数多くの設備機器の改修・新設を手がける。

情報通信の普及やセキュリティーの強化、バリアフリー化など、顧客のニーズの拡大に対し、島田社長は「直接お客様と対話することによって、さまざまな提案をしていきたい」と話す。例えば、給水管の交換工事では光通信の導入を考えて既存の配管を残しておく、一階のエントランスから各戸のインターホンや各部屋まで通る配線の場所を確保しておくといったことなど。

「何年か先を見越したアドバイスをし、お客様に喜ばれる仕事をしていきたい」と島田社長。住宅内の設備機器が増加し、高機能化していく中で、今後ますます必要とされる業種を担う会社である。

分譲マンション紹介

日商岩井 溝の口マンション管理組合

築23年・2棟341戸
A棟9階・B棟7階建て

建物構造／鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）
敷地面積／一七，二八六・九七㎡
建築面積／四，〇〇七・九一㎡
駐車場／一二四台（平置きのみ）
月額使用料／一〇，〇〇〇円
駐輪場／自転車・年間使用料／一，二〇〇円
バイク・年間使用料／二，四〇〇円～四，〇〇〇円
管理費／㎡当たり…月額約九六円
修繕積立金／㎡当たり…月額約一三九円
専有面積／六七・二〇㎡～一〇八・八五㎡（3DK～5LDK）
管理会社／長谷工コミュニティ
管理員勤務形態／住み込み
理事会／月一回
メンバー構成／理事……十八人
監事……一人
任期／一年交代（理事長・副理事長は翌年も総務として残る、他の理事についても再任を妨げない）

外壁、屋上、ベランダ、鉄部等、二回目の大規模修繕工事を済ませたばかり。三年前、大規模修繕委員会を立ち上げ、工事の計画を立てはじめた。メンバーは元理事や一回目のときの委員約二〇人。設計事務所がコンサルティングに入る設計監理方式で、施工は日常管理の委託先でもある長谷工コミュニティに発注した。「工事会社としての実績、価格面でも問題がなく通過した」と香川泰男理事長。実は一回目の工事も同じ設計監理方式で長谷工が受注している。「管理会社でもあるという安心感」がひとつの要素だとか。ただし、一社独占にならぬよう、一回目も二回目も「あくまで競合の結果」であるとも。

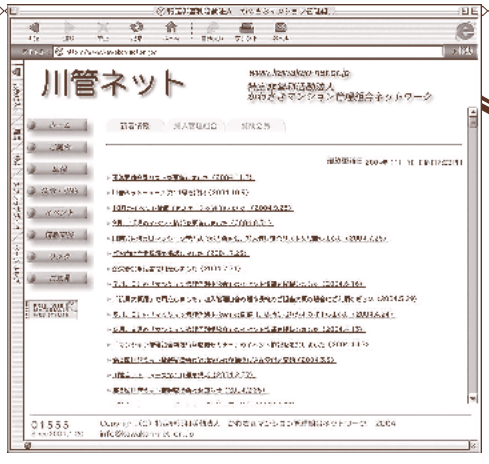
管理会社としての長谷工に対しては、これまでの委託契約の自動更新の見直しを指示。設備点検等の契約書がなかったなどという不備を指摘し、理事会メンバーが交代してもチェック機能に支障が出ないようなシステムを模索中だ。管理規約も分譲時の原始規約そのまま使用しているため、現状に合わせたものにするよう「管理規約改正委員会」を作り、検討している。

今後はEVや給排水管の改修、玄関ドアやサッシの取り替えなど、おカネがかかる課題が山積み。「工事費用を精査した上で、修繕積立金の値上げをするべきかしなくてもよいのか見極めたい」と香川理事長。「昔、値上げを断行してくれた理事長には頭が下がりますよ。実際その立場になるとね」と理事会の責任という点でも、その大変さ、大切さを感じていると話してくれた。

川管ネットのホームページでは、現在次の情報を公開しています。

・川管ネットからのお知らせ、連絡事項
・加入管理組合リスト
・団体賛助会員リスト
・入会のご案内
・川管ネットニュースの最新号とバックナンバー
・セミナー／イベント情報、等

ぜひ一度ご覧になってください。



http://www.kawakan-net.or.jp/

二〇〇五年四月 ついにペイオフ凍結全面解除!!

――管理組合資産は自分たちで守ろう――

～ペイオフ凍結解除に備えて～

金融機関が破綻した場合に預金保険から預金者に保険金を払うことをペイオフと言いますが、それは一千万円を超える部分は保険の対象ではないことを意味します。定期預金はすでに一千万円までしか保証されない制度になっていますが、二〇〇五年四月でペイオフ凍結が全面解除となります。

約三年前の定期預金のペイオフ凍結解除で、マンション管理組合によっては、修繕積立金などを一千万円ごとに金融機関を分散したり、定期預金から普通預金に預け換えたり、住宅金融公庫の債券購入など対策を取られていると思います。

四月にペイオフ全面凍結解除となりますと、普通預金も一千万円を超える部分は保証されないことになります。そこで各銀行では、保険の対象になる代わりに、利息のつかない個人向けの決済預金を用意し始めておりますのでご相談してみて下さい。

実際のペイオフ対策は、

(1) 一千万円ごとに銀行を分散させる 注1

(2) 国債購入

(3) 住宅金融公庫の住宅宅地債権（マンションすまい・る債）購入

(4) 決済預金への預け換え

以上の四点が主なところですが、一長一短がありますのでマンションの規模などを考慮してペイオフ対策を組み合わせてみてはいかがでしょうか。管理組合としては何もしないことが最大のリスクです。管理会社に任せていても、管理会社が補償してくれるとは限りません。

注1：二〇〇五年十月に東京三菱銀行とUFJ銀行が合併の予定ですが特例として一年間はそれぞれ一千万まで保護されます(他の銀行の合併も同様)。

編集後記

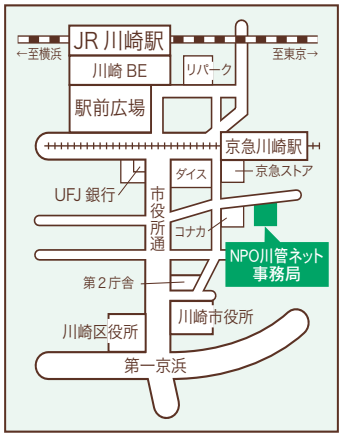
昨年は風水害および地震等、自然災害が多く発生した一年となりました。今号では、管理組合の皆さまの関心事である地震保険を取り上げましたが、いかがでしたか？これからも皆さまの関心事を掲載していくように編集作業を進めてまいりますので、ご意見・ご希望等がございましたら事務局までご連絡ください。本年が皆さまにとってよい年でありますように。（宮）

川管ネットからのお知らせ

「マンション再生」をテーマに

【マンション管理基礎セミナー】

㈶川崎市まちづくり公社は2月12日㈯午後1時20分から午後4時30分まで、川崎市中原会館（エポックなかはら）大会議室（JR武蔵中原駅徒歩1分）で、恒例のマンション管理基礎セミナーを行います。テーマは「マンション再生マニュアルについて」で、国土交通省が発表したマニュアルを宮城設計一級建築士事務所の代表である宮城秋治氏に解説してもらいます。参加費無料。定員150人。問い合わせは、㈶川崎市まちづくり公社☎044−211−7851まで。

THE 川管ネット NEWS　第12号　2005年1月20日発行

発行元／NPOかわさきマンション管理組合ネットワーク
〒210-0006
川崎市川崎区砂子1−2−4
㈶川崎市まちづくり公社内
TEL 044−222−5136
FAX 044−211−2509
ホームページ
http://www.kawakan-net.or.jp
E-mail info@kawakan-net.or.jp
発行人／緒賀　博
編集人／宮島　茂